



06|24

LEXWARE

Der VermieterBrief

Zuverlässig • Vertraulich • Aktuell

Freiburg, im Juni 2024

Es läuft eine wichtige Heizungs-Frist ab: Denken Sie an den hydraulischen Abgleich!



Liebe Vermieterin, lieber Vermieter,
Sie sind es zwischenzeitlich gewohnt, dass Ihnen der Gesetzgeber immer **neue Verpflichtungen** auferlegt – verbunden mit engen zeitlichen **Frist-Vorgaben**.

Im **September** läuft eine solche Frist ab: Vermieter von **Mehrfamilienhäusern** müssen für ihre Immobilie bis dahin den hydraulischen Abgleich durchführen lassen.

Doch keine Panik: Wir erklären Ihnen, welche Vermieter-**Objekte** davon betroffen sind und welche **Aufgaben** Sie zu erfüllen haben.

Das nächste wichtige **Vermieter-Alltags-Thema**: die **Schlüsselübergabe**. Damit der neue Mieter in aller Ruhe die Räume exakt ausmessen oder größere Möbelstücke **vorab** in der Wohnung unterstellen kann, übergeben Sie ihm die passenden Wohnungsschlüssel schon vor seinem „offiziellen“ Einzug.

Gleiches spielt sich auch **am Ende der Mietzeit** ab: Ihr Mieter gibt die Schlüssel vor der anberaumten Wohnungsübergabe zurück. Eigentlich kein Problem – denken Sie. Doch mit der **vorzeitigen Schlüsselübergabe** sind viele Fragen verbunden. Wir zeigen Ihnen auf Seite 5 die **Gefahren**, die hier lauern und wie Sie am besten darauf reagieren.

Auch wenn es bei diesem Urteil nicht um Mietfragen geht, sondern um den Verkauf eines Grundstücks, präsentieren wir Ihnen im **VermieterBrief** eine neue **BGH-Entscheidung**. Die Richter aus Karlsruhe haben nämlich die Frage geklärt, wann der Anspruch auf **vollständige Eigentumsübertragung** bei einem Kaufvertrag **verjährt**. Alles Wichtige dazu finden Sie auf Seite 3.

Ich wünsche Ihnen viel Vergnügen mit den neuen spannenden Juni-Beiträgen – und vor allem: eine wunderschöne Sommerzeit!

Ihr

Markus Arendt
Rechtsanwalt

Hydraulischer Abgleich: Darum geht's

Für alle Eigentümer von Gebäuden mit **zentraler Wärmeversorgung** gibt es die gesetzliche Pflicht, einen hydraulischen Abgleich der Heizungsanlage durchzuführen. Hintergrund ist die Versorgungslage beim Gas im vergangenen Jahr. Eigentümer von Mehrfamilienhäusern mit **mehr als 6 Wohnungen** müssen somit ihre Heizung checken und optimieren lassen. Das bestimmen das Gebäudeenergiegesetz (GEG) und die „Mittelfristenergieversorgungssicherungsmaßnahmenverordnung“ (kurz: EnSimiMaV). Diese tritt am 1.10.2024 wieder außer Kraft. Konkret heißt das bis dahin:

- In Mehrfamilienhäusern mit **6 bis 9 Wohneinheiten** muss die Gaszentralheizung bis **zum 15.9.2024** überprüft und bei Mängeln optimiert werden. Ein hydraulischer Abgleich ist in dieser Frist vorzunehmen, falls das bis dahin noch nicht gemacht ist.
- In großen Mehrfamilienhäusern **ab 10 Wohneinheiten** war der Stichtag bereits der 30.9.2023.
- Für kleinere Gebäude oder **Ein- und Zweifamilienhäuser** ist nichts vorgeschrieben.

Daneben gibt es **Ausnahmen**, wenn

- bereits ein hydraulischer Abgleich der aktuellen Heizung gemacht wurde,
- 6 Monate nach dem Stichtag die Heizungsanlage getauscht und/oder umfassend gedämmt wird,
- das Gebäude innerhalb von 6 Monaten nach der Frist umgenutzt oder stillgelegt wird.

Hydraulischer Abgleich: Darum geht's

Das Prüfen der Heizung zusammen mit dem hydraulischen Abgleich nimmt am besten ein **Fachbetrieb** vor. Das können Fachleute **aus dem Heizungsbau, Schornsteinfeger** oder **Energieberater** sein. Diese ermitteln und berechnen,

- wie viel Wärmeleistung nötig ist, um die Wohnräume zu beheizen sowie – wenn nötig – die Wassermenge der Heizung und die optimale Vorlauftemperatur einzustellen;
- die Pumpenleistung und Widerstände im Heizkreislauf, um sicherzustellen, dass von der Umwälzpumpe zu den Heizkörpern und zurück genau die

Aktuell in dieser Ausgabe

- 1 | **Hydraulischer Abgleich:**
Darum geht's
 - 2 | **Wasser marsch:**
Fristlos gekündigt wegen unfreiwilliger Wasser-Dusche
 - 3 | **Also sprach der BGH zum Grundstückskaufvertrag:**
Die Verjährungsfrist beginnt erst mit Fälligkeit
 - 4 | **Mietpreisbindung ausgetrickst?**
Das sollten Sie zum „Kellertrick“ wissen
 - 5 | **Gefahr droht:**
Wenn der Wohnungsschlüssel vor Mietbeginn oder Mietende übergeben wird!
 - 7 | **Aus der Praxis – für die Praxis:**
Sie fragen, wir antworten
- ! | **Redaktionsschluss:**
5.6.2024

Wassermenge fließt, die alle Räume im Haus gleichmäßig warm werden lässt.

Nach einem hydraulischen Abgleich **sinkt** der **Energieverbrauch** um geschätzte 10–15%. **Heizkosten** und **Emissionen** gehen damit nach unten, ohne dass auf Wohnkomfort und Behaglichkeit verzichtet werden muss.

So funktioniert's

Zunächst ermittelt Ihr Heizungsfachmann anhand der Raumgrößen und Außenflächen, (Wände, Decken, Fenster und Türen) die **Heizlast für jeden Raum**.

Heizlast ist die Menge an Wärme, die erforderlich ist, um eine bestimmte Temperatur aufrechtzuerhalten. Idealerweise können Sie dafür die **Baupläne** des Hauses vorlegen. Die Heizlast wird mit der

Heizleistung der Heizkörper verglichen. Dabei wird auch die Entfernung zur Heizungspumpe berücksichtigt und somit die **Einstellwerte** für die einzelnen Heizkörper errechnet.

Die **Aufnahme der Daten** und die Berechnungen dauern bei einem durchschnittlichen Einfamilienhaus ca. **4,5 Stunden**. Die Kosten liegen pro Wohneinheit zwischen ca. **500 und 1.000 EUR**. Entscheidend ist die Anlagengröße und Zahl der installierten Heizflächen.

Übrigens: Die **Kosten** für den Abgleich **tragen** Sie als Vermieter. Sie können grundsätzlich nicht auf Ihre Mieter umgelegt werden.

Die wichtigsten **Fragen und Antworten** sowie einen **Fördermittel-Check** finden

Sie z.B. auf der Internetseite www.co2online.de der gemeinnützigen Beratungsgesellschaft **co2online**.



Mein Tipp

Wenn Sie Vermieter in einem Mehrfamilienhaus mit 6 und mehr Wohnungen sind, müssen Sie den hydraulischen Abgleich bis zum 15.9.2024 durchgeführt haben.

Auch wenn Ein- oder Zweifamilienhäuser oder kleinere Wohnanlagen nicht unter die gesetzliche Pflicht fallen, sollten Sie im Einzelfall für sich prüfen, ob ein hydraulischer Abgleich dennoch auch für Ihre Heizungsanlage sinnvoll sein kann. Lassen Sie sich hier von Ihrem Heizungsfachmann beraten.

Wasser marsch: Fristlos gekündigt wegen unfreiwilliger Wasser-Dusche

„Unfreiwillig durch Mieterin nassgemacht!“ So erging es einer Vermieterin aus Hanau. **Zweimal** hatte ihre Mieterin einen **Eimer Wasser aus dem Fenster** in den Hof geschüttet – just als die Vermieterin sich dort aufhielt.

Wie bei einer sog. **Ice-Bucket-Challenge** wurde sie klatschnass. Ohne abzumahlen, kündigte sie ihrer Mieterin daraufhin fristlos und verklagte sie schließlich, die Wohnung zu räumen.

Das Amtsgericht Hanau sah das ähnlich und gab der Vermieterin recht.



Fundstelle:

AG Hanau, Beschluss v. 19.2.2024, 34 C 92/23

Die Mieterin bestritt im Prozess zwar, dass sie die Vermieterin mit dem Wasser

getroffen hatte oder gar treffen wollte. Allerdings bestätigte ein **Zeuge** in der **Beweisaufnahme** das Gegenteil.

Beide Male kippte die Mieterin ihrer Vermieterin den Wassereimer über den Kopf und übergoss sie vollständig. Die Vermieterin wurde durch die Aktion „klatschnass“ eben wie bei der Ice-Bucket-Challenge.

Wasser-Attacke statt Hausfrieden

Das rechtfertigt eine **fristlose Kündigung** wegen Störung des Hausfriedens, **ohne** dass zuvor **abgemahnt** werden musste.

Die wasserschüttende Mieterin hat zumindest **billigend in Kauf genommen**,

die „begossene“ Vermieterin mit der Wasser-Attacke zu treffen. Sie hatte selbst vor Gericht zugegeben, dass es ihr **Ziel** war, die Vermieterin davon abzuhalten, ihr Fahrrad im Hof umzustellen.

Angriff statt Bagatelle

Damit ist aber klar: Für die Vermieterin war das **Fortsetzen** des Mietverhältnisses aufgrund der Vorfälle **nicht mehr zumutbar**. Und schließlich ist es ein **strafrechtlich relevanter**, vorsätzlich tätlicher **Angriff** auf die Vermieterin und nicht als eine **bloße Bagatelle** anzusehen wie etwa ein unhöfliches Verhalten, wenn sie mehrfach mit Wasser begossen wird.

Da die Mieterin zudem weitere Aktionen angekündigt hatte, bedurfte es auch **kei-**

ner vorherigen Abmahnung mehr, die grundsätzlich nach § 543 Abs. 3 Satz 1 BGB erforderlich ist.

Bereits ein einzelner Wasserguss ist eine **vorsätzliche Körperverletzung** nach § 223 Strafgesetzbuch (StGB). Eine Abmahnung wird dadurch entbehrlich.



Mein Tipp

Auch wenn Sie um ein freundliches Verhältnis mit Ihrem Mieter bemüht sind, sollte für Sie dennoch gelten: Bei strafrechtlich relevantem Mieter-Verhalten zu Ihren Lasten ist die Grenze

des Erträglichen erreicht. Hier müssen Sie abwägen, ob Sie ihn noch abmahnen oder auf sein strafrechtlich relevantes Verhalten gleich außerordentlich reagieren und ihm fristlos kündigen. Dann muss Ihr „störender“ Mieter raus.

Also sprach der BGH zum Grundstückskaufvertrag: Die Verjährungsfrist beginnt erst mit Fälligkeit

Der V. Zivilsenat am BGH in Karlsruhe hat zur **Verjährung** des Anspruchs auf **Eigentumsübertragung** bei einem **Grundstückskaufvertrag** eine wichtige Klarstellung getroffen: Wenn der Anspruch im Vertrag nicht als sofort fällig geregelt ist, **beginnt** auch die Verjährungsfrist **später**.

Darum ging der Rechtsstreit

Der Eigentümer verkaufte mit notariellem Vertrag ein Grundstück zu einem Kaufpreis von 216.000 EUR. In dem Vertrag erklärten die Parteien die Auflassung.

Der Notar wurde angewiesen, den Antrag auf Vollzug der Auflassung beim Grundbuchamt erst zu stellen, wenn der Verkäufer dem schriftlich zugestimmt oder die Käuferin bestätigt hatte, dass der geschuldete Kaufpreis bezahlt ist.

Die Käuferin wurde aber **im Grundbuch nicht** vollständig als neue Eigentümerin **eingetragen**. Das kam so: Sie zahlte vereinbarungsgemäß einen **Teilbetrag** von 80.000 EUR des Kaufpreises an. Hintergedanke war, dass der Verkäufer sich ein Ersatzgrundstück kaufen wollte. Zum Bezahlen des **Restkaufpreises** wurde die Käuferin aber nicht mehr aufgefordert.

Jetzt wollte der Verkäufer des Grundstücks das **Löschen** der im Grundbuch

eingetragenen **Auflassungsvormerkung** erreichen. Er meinte, dass der **Übertragungsanspruch** der Käuferin zwischenzeitlich **verjährt** ist.

Erst nachdem der Verkäufer eine **Löschungsklage** bei Gericht eingereicht hatte, hinterlegte die Käuferin den restlichen Kaufpreis zugunsten der Tochter des Verkäufers.

So entschieden die Vorinstanzen

Die Vorinstanzen gaben dem Verkäufer recht: Der Übereignungsanspruch der Käuferin ist verjährt. Die Verjährungsfrist begann **mit Abschluss des Kaufvertrags** am 20.8.2004. Die Verjährung ist damit genau 10 Jahre später mit Ablauf des 20.8.2014 eingetreten.

Nicht verjährt, so der BGH!

Die BGH-Richter halten das bereits im Ansatz für falsch: Auch bei einem Grundstückskaufvertrag **beginnt** die Verjährungsfrist für den Übereignungsanspruch nicht zwingend mit dem Vertragsabschluss. Entscheidend sei vielmehr der Zeitpunkt **der Fälligkeit** des Anspruchs auf Eigentumsübertragung.



Fundstelle:

BGH, Urteil v. 15.3.2024, V ZR 224/22

Zwar ist auch bei einem Kaufvertrag im Grundsatz der **Zeitpunkt des Vertragschlusses** für die Eigentumsverschaffung und damit den Beginn der Verjährungsfrist **maßgebend**.

Etwas anderes gilt aber, wenn der Anspruch (wie hier) wegen einer vertraglichen **Abrede** erst **zu einem späteren Zeitpunkt fällig** wird.



Mein Tipp

Bei Abschluss eines Grundstückskaufvertrags sollten Sie die Fälligkeit für die Zahlung des Kaufpreises und die damit verbundene Eigentumseintragung des Käufers klar und eindeutig regeln.

Verzichten Sie auf die unklare Abrede der vollständigen vertraglichen Abwicklung zu einem späteren Zeitpunkt – sonst verjähren die Ansprüche nicht.

Die Folge davon ist, dass der Käufer auch nach vielen Jahren noch die Eigentumsumschreibung von Ihnen verlangen kann, sofern er die vollständige Zahlung des Kaufpreises nachweisen kann.

Daher: Klare Frist vereinbaren. Damit können Sie dann auch vom Kaufvertrag zurücktreten.

Mietpreisbindung ausgetrickst?

Das sollten Sie zum „Kellertrick“ wissen

Es gibt in der Praxis viele Versuche, die strengen **Grenzen der Mietpreisbremse** beim Festlegen der Miete **auszuhebeln**.

Eine sehr gängige Variante ist **das Vermieten von möblierten Wohnungen**. Eine andere ist die Möglichkeit, **besondere Mietgegenstände** wie Kellerräume, Garagen und Stellplätze mit einem weiteren Mietvertrag **separat** an den Mieter zu vermieten. Auf diese Art und Weise kann der Versuch gelingen, die Mietpreisbremse zu umgehen.

Der BGH hat eine solche Vertragsgestaltung im Jahr 2023 sozusagen „abgesegnet“.

Das war der Deal

Die Mieter behaupteten den Verstoß ihres Vermieters gegen die Mietpreisbremse: Im Oktober 2015 hatten sie einen **Mietvertrag** abgeschlossen. Darin war eine **Indexmiete**, beginnend mit 850 EUR kalt sowie ein **Kündigungsausschluss** für 2 Jahre vereinbart.

Gleichzeitig (am selben Tag) wurde ein weiterer als „**Kellernutzungsvereinbarung**“ bezeichneter Vertrag unterschrieben. Mit diesem konnten die Mieter für eine monatliche „**Nutzungspauschale**“ von 79 EUR einen **Kellerverschlag** im selben Haus nutzen.

Für die Nutzungspauschale des Kellers wurden eine jährliche automatische Erhöhung von 2,5 % sowie ein Ausschluss der Kündigung für 10 Jahre festgelegt. Zusätzlich wurde den Mietern ein **Sonderkündigungsrecht** eingeräumt für den Fall, dass der Mietvertrag über die Wohnung endet.

Daneben war noch konkret geregelt, dass die Vereinbarung über die Kellernut-

zung „unabhängig von ggf. nebenher bestehenden Miet- oder Nutzungsverträgen für Wohnungs-/Gewerberäume oder Stellplätze“ gelten soll.

Ein halbes Jahr später erhoben die Mieter den **Vorwurf**, die für Wohnung und Keller vereinbarte Miete von insgesamt 929 EUR **verstoße gegen die Mietpreisbremse**.

Der BGH hatte nun unter anderem zu klären, welche **Bemessungsgrundlage** für die **Mietpreisbremse** relevant ist. Als hierfür maßgeblich kamen in Betracht:

- nur die im Wohnungsmietvertrag vereinbarte Miete oder
- der für Wohnung und Keller insgesamt vereinbarte Betrag.

Das ist die MPB-Bemessungsgrundlage

Nur die **im Wohnungsmietvertrag geregelte Miethöhe** ist für die Mietpreisbremse zu berücksichtigen. Die gesonderte „**Nutzungspauschale**“ für die Kellernutzung ist dagegen für die Mietpreisbremse grundsätzlich **unbeachtlich!**



Fundstelle:

BGH, Urteil v. 5.7.2023, VIII ZR 94/21

Etwas anderes gilt nur dann, wenn ein **einheitliches Mietverhältnis** über Wohnung und Keller vorliegt. Genau das verneinte der BGH aber im aktuellen Fall.

Zwei getrennte Verträge

Bei einem schriftlichen Wohnungsmietvertrag und einem **separat** abgeschlossenen Mietvertrag, z. B. über eine Garage oder einen Stellplatz, spricht eine tatsächliche **Vermutung** dafür, dass beide **Vereinbarungen** rechtlich **selbstständig** sind.

Nur wenn **besondere Umstände** die Annahme rechtfertigen, dass die Verträge nach dem Willen der Parteien eine **rechtliche Einheit** bilden sollen, kann die vom BGH festgestellte Vermutung der getrennten Verträge widerlegt werden.

Räume im selben Haus

Zwar wird die Vermutung der rechtlichen Selbstständigkeit i. d. R. widerlegt sein, wenn sich Wohnung und Keller **im selben Gebäude** befinden.

Aber allein dieser Umstand genügt noch nicht, das zu widerlegen. Das gilt jedenfalls dann, wenn sich aus dem **Wortlaut der Verträge** und erheblichen **inhaltlichen Abweichungen** deren Selbstständigkeit ergibt. Genau das lag im Streitfall vor.

Wenn es vertraglich abweicht

Bei einem Vergleich des Wohnungsmietvertrags und der Kellernutzungsvereinbarung ergaben sich deutliche Abweichungen der beiden Verträge voneinander. Das betraf die wesentlichen Vertragsmodalitäten wie die Laufzeit, Kündigungsmöglichkeiten und die Entwicklung des vereinbarten monatlichen Entgelts.

Hinzukamen noch die **ausdrückliche Regelung**, dass der Kellermietvertrag unabhängig vom Wohnungsmietvertrag sein sollte.

So sehen es die BGH-Richter

Vermieter und Mieter wollten zwei rechtlich selbstständige Verträge. Als Konsequenz daraus ist für die Frage, ob gegen die Mietpreisbremse verstoßen wurde, nur die im Wohnungsmietvertrag vereinbarte Miete relevant.

**Mein Tipp**

Auch wenn Sie mit diesem „Kellertrick“ die Mietpreisbindung umgehen, besteht für Sie das Risiko, dass

der Mieter den Kellermietvertrag kündigt und dann lediglich die Wohnung behält. Damit Sie tatsächlich „auf Nummer sicher gehen“ und kein Verstoß gegen die Mietpreisbremse vor-

liegt, muss der Kellerraum gänzlich unabhängig vom Wohnraummietvertrag vermietet werden. Somit muss der Kellerraum auch separat kündbar sein.

Gefahr droht: Wenn der Wohnungsschlüssel vor Mietbeginn oder Mietende übergeben wird!

In so gut wie allen Mietverträgen ist das **Datum des Mietbeginns** vermerkt. Dieser Zeitpunkt ist in der Praxis häufig nicht zwangsläufig identisch mit demjenigen, zu dem der Vermieter dem Mieter die **Schlüssel aushändigt**. Nicht selten kommt es vor, dass ihm die Schlüssel schon **vor** dem vereinbarten **Mietbeginn** übergeben werden.

Zum **Schluss des Mietverhältnisses** kann es zu einer vergleichbaren Situation kommen. Hat eine Partei ordentlich gekündigt, endet das Mietverhältnis am Monatsletzten. Der eine oder andere Mieter gerät dann mit dem Räumen der Wohnung in „Verzug“, doch es gibt auch solche, die die **Schlüssel schon vor dem Mietende zurückgeben** oder das zumindest versuchen.

Fallen Mietbeginn bzw. Mietende auf der einen und die Übergabe der Schlüssel auf der anderen Seite auseinander, kann das zu erheblichen Problemen führen.

Schlüssel vor Mietbeginn übergeben

Sie händigen Ihrem neuen Mieter die Wohnungsschlüssel bereits vor dem vereinbarten Mietbeginn aus. Dann stellt sich folgende Frage: Welche **Rechte und Pflichten** haben die Mietparteien in der Zeit von der Schlüsselübergabe bis zum Zeitpunkt des beabsichtigten Beginns des Mietverhältnisses? Anders ge-

fragt: Was für ein **Rechtsverhältnis** besteht in dieser Phase?

In einigen Fällen ist es durchaus **möglich**, dass die Vertragspartner den **Mietbeginn** durch vorzeitige Übergabe der Schlüssel abweichend von dem zunächst im Mietvertrag vereinbarten Zeitpunkt **vorverlagern**.

Dann gelten bereits vom **Zeitpunkt der Schlüsselübergabe** an alle mietrechtlichen Vorschriften. Daraus folgt insbesondere:

- Der Mieter muss bereits ab diesem Termin **Miete zahlen**.
- Der Vermieter muss dafür sorgen, dass die Wohnung sich bereits am Tag der Schlüsselübergabe in einem **vertragsgemäßen Zustand** befindet und keine Mängel aufweist.

Ist der Mietbeginn dagegen nicht „konkludent“ vorverlagert, besteht zwischen den Mietvertragsparteien ein sog. **Überlassungsverhältnis eigener Art**. Dieses erstreckt sich auf die Phase zwischen der Schlüsselübergabe und dem Zeitpunkt des Beginns des Mietverhältnisses. Das verpflichtet zwar den Mieter nicht zur Mietzahlung. Auch der Vermieter muss die Mietsache noch nicht zwingend in einen vertragsgemäßen und mangelfreien Zustand versetzt haben.

Aber: Ihr Mieter ist dann bereits **berechtigter Besitzer** der Wohnung und kann

sich gegen jegliche **Besitzstörung** – auch gegen solche von Ihnen als Vermieter – **wehren**. Überlegen Sie sich also gut, ob Sie die Wohnungsschlüssel vor dem tatsächlichen Mietbeginn an den neuen Mieter herausgeben!

Oft fehlt was Schriftliches

Werden die Wohnungsschlüssel vorzeitig übergeben, treffen die Mietpartner i. d. R. keine, zumindest **keine ausdrückliche** und vor allem keine **schriftliche** Vereinbarung darüber, was für ein „Rechtsverhältnis“ zwischen ihnen ab dem Zeitpunkt der Schlüsselübergabe bis zum Zeitpunkt des (zunächst) vereinbarten Mietbeginns vorliegen soll.

Im Streitfall muss daher zunächst **ausgelegt** bzw. **interpretiert** werden, was Mieter und Vermieter gewollt haben.

Es ist also herauszufinden, ob das vorzeitige Überlassen der Schlüssel nach dem **Willen der Parteien** entgeltlich oder unentgeltlich sein soll.

Wollen beide Seiten die **Entgeltlichkeit**, ist von einer Vorverlagerung des zunächst vereinbarten Mietbeginns auf den Zeitpunkt der Schlüsselübergabe auszugehen. Ergibt die Auslegung hingegen, dass die vorzeitige Überlassung **unentgeltlich** erfolgen soll, ist der Mietbeginn nicht vorverlagert. Denn ein Mietverhältnis kann nur dann bestehen, wenn

sich die Parteien über die Entgeltlichkeit der Überlassung geeinigt haben.

Anfänglich renovieren statt Miete zahlen

Auch wenn der Mieter für die Zeit der vorzeitigen Überlassung der Räume keine Miete zahlt, bedeutet das nicht automatisch, dass die Wohnung vor dem geplanten Mietbeginn unentgeltlich überlassen wird.


Renoviert der Mieter nämlich in dieser Zeit die Mieträume, kann die **Mietfreiheit** der **Ausgleich für die Schönheitsreparaturen** sein, zu der er an sich durch einen formularvertraglichen Mietvertrag ohne angemessenen Ausgleich nicht wirksam verpflichtet werden kann.

Schlüssel vor Mietende übergeben

Nimmt der Vermieter die Schlüssel vor Mietende **freiwillig** zurück, stellt sich nicht die Frage, ob er dazu verpflichtet ist.

Etwas anderes gilt, wenn er zur Rücknahme der Schlüssel vor dem Ende des Mietverhältnisses **nicht bereit** ist. Dann kommt es für den Mieter entscheidend darauf an, ob er ein Recht zur vorzeitigen Rückgabe der Schlüssel hat und ob der Vermieter durch die verweigerter Rücknahme in einen sog. **Annahmeverzug** gerät.

Der VIII. Zivilsenat des BGH hat sich dazu bereits im Jahr 2011 geäußert. Er hat darauf hingewiesen, dass der Vermieter zumindest **nicht verpflichtet** ist, die Mietsache jederzeit – sozusagen „**auf Zuruf**“ – zurückzunehmen (z.B. durch Entgegennahme der Wohnungsschlüssel unmittelbar an der Haustür).

 **Fundstelle:**
BGH, Urteil v. 12.10.2011, VIII ZR 8/11

In „Annahmeverzug“ gerät er in einer solchen Situation auch dann nicht, wenn

sein Ex-Mieter die Schlüssel der geräumten Wohnung nach dem gescheiterten Übergabeversuch in seinen ehemaligen **Hausbriefkasten einwirft**.

Allerdings haben die Instanzgerichte unterschiedlich für die Fälle entschieden, in denen die Rückgabe der Schlüssel nicht „auf Zuruf“ erfolgt.

So ist der Mieter grundsätzlich **berechtig**, den Rückgabeanspruch des Vermieters bereits **vor Vertragsende** zu erfüllen. Das hat zur Folge, dass der „Annahmeverzug“ eintritt, wenn der Vermieter die Rücknahme der Schlüssel verweigert.

 **Fundstelle:**
LG Bonn, Urteil v. 5.6.2014, 6 S 173/13

Nur wenn der Vermieter **schutzwürdige Interessen** hat, besteht aus Bonner Sicht keine Verpflichtung für ihn, die Schlüssel vorzeitig zurückzunehmen.

Das sind die Folgen

Hat der Mieter nicht nur den Versuch unternommen, seinem Vermieter die Schlüssel vor dem Ende des Mietverhältnisses zurückzugeben, sondern hat dieser sie auch angenommen, stellt sich die Frage, was rechtlich daraus folgt.

Wann die Vermieteransprüche verjähren

Der Vermieter kann **Schadensersatz** fordern, wenn die Mietsache beschädigt ist. Das unterliegt einer **6-monatigen Verjährungsfrist** (§ 548 Abs. 1 Satz 1 BGB).

Die Frist **beginnt** mit dem Zeitpunkt, in dem der Vermieter die Mietsache zurückerhält. Mit der Rückgabe der Schlüssel geht i. d. R. auch der Rückerhalt der Mietsache nach dieser Vorschrift einher. Dann wird der **Lauf** der Verjährungsfrist bei Entgegennahme der Schlüssel **in Gang gesetzt**.

Rechtlich knifflig: Rückerhalt ist nicht gleich Rückgabe

Es scheint eine **juristische Spitzfindigkeit** zu sein, dass der Rückerhalt der Wohnung (§ 548 Abs. 1 Satz 2 BGB) nicht zwingend identisch mit der Rückgabe der Mietsache (§ 546 Abs. 1 BGB) ist.

Der feine Unterschied liegt darin: Der **Rückerhalt** setzt nicht das vollständige Erfüllen der Rückgabepflicht – insbesondere keine vollständige Räumung der Wohnung – voraus. Erforderlich ist lediglich, dass der Vermieter die Möglichkeit hat, die **Mietsache ungestört** auf Veränderungen und Verschlechterungen zu **untersuchen**.

Differenzierung ist wichtig

Die Rechtsfrage ist dem Vermieter häufig nicht bekannt. Daher kommt es immer wieder vor, dass Mieter erfolgreich die **Verjährung** gegen die Schadensersatzansprüche des Vermieters **einwenden** können. Voraussetzung ist aber, dass er diese erst **nach Ablauf von 6 Monaten** nach der Rückgabe der Schlüssel geltend macht.

Mieters Zahlungspflicht

Wird das Mietverhältnis durch die Rückgabe der Schlüssel **vorzeitig beendet**, ist es rechtlich klar, dass der Mieter ab dem Zeitpunkt der durch die Schlüsselrückgabe bewirkten vorzeitigen Beendigung des Mietvertrags auch **keine Miete** mehr zahlen muss.

Läuft das Mietverhältnis allerdings weiter, obwohl der Mieter die Schlüssel bereits zurückgegeben hat, denken in der Praxis viele irrtümlicherweise, sie sind trotz des noch **fortbestehenden Mietverhältnisses** von der Zahlung der Miete bis zum Ende des Mietverhältnisses befreit. Das begründen sie dann damit, dass sie die Wohnung gar nicht mehr nutzen können. Sie steht nur noch allein dem Vermieter zur Verfügung.

Damit kann der Mieter allerdings nicht erfolgreich punkten: Gibt er die **Schlüssel freiwillig zurück**, muss er grundsätzlich weiterhin die **Miete** bis zum Mietende **bezahlen**.

Erzielt der Vermieter allerdings **Einnahmen**, weil er die vorzeitig zurückgegebene Wohnung bereits vor dem Ende des Mietverhältnisses weitervermietet hat, muss er sich das auf den Mietzinsanspruch gegenüber seinem ehemaligen Mieter **anrechnen** lassen.

Mein Tipp

Sie sollten bereits im Mietvertrag Vorkehrungen dafür treffen, dass der Eintritt der Verjährung im Falle der Rückgabe der Schlüssel vor dem Ende des Mietverhältnisses nicht vorverlagert wird.

Das kann durch eine Individualvereinbarung auch durchaus zum Nachteil des Mieters im Mietvertrag formuliert

werden. Der Verjährungsbeginn wird damit auf das tatsächliche Ende des Mietvertrags hinausgeschoben. In einer Formulierung können die Mietvertragsparteien dann vereinbaren, dass die Verjährungsfrist für Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache bei einer vorzeitigen Rückgabe der Schlüssel erst mit dem Ende des Mietverhältnisses zu laufen beginnt.

Aus der Praxis – für die Praxis: Sie fragen, wir antworten

Ihre Frage: Darf mein Mieter außerhalb des Balkons Blumenkästen anbringen? Schließlich können Blumenkästen an der Außenseite des Balkons herunterfallen. Kann ich als Vermieter das verbieten?

Unsere Antwort: Nicht jeder Balkon bietet die Möglichkeit, Blumenkästen oder -töpfe auf der **Brüstung** oder an der **Innenseite** zu befestigen. Aus Gründen der **Verkehrssicherheit** kann der Vermieter den Mietern aber verbieten, an der **Balkonaußenseite** Blumenkästen anzubringen. Ist er also der Meinung, es besteht die Gefahr, dass **Passanten** durch herabfallende Blumenkästen verletzt werden können, ist es möglich, das Anbringen der Kästen an der Außenseite des Balkons zu verbieten.



Fundstelle:

LG Berlin, Urteil v. 20.5.2011, 67 S 370/09 und Urteil v. 3.7.2012, 65 S 40/12; noch anders die Vorinstanz: AG Berlin-Charlottenburg, Urteil v. 22.12.2011, 235 C 169/11

Es gibt jedoch Gerichte, die das anders sehen: So dürfen Blumenkästen auch **an der Außenseite des Balkons** angebracht werden. Der Mieter muss nur dafür sorgen, dass sie **gegen einen Absturz gesichert sind**.



Fundstelle:

LG Hamburg, Urteil v. 7.12.2004, 316 S 79/04

Der gleichen Auffassung ist das Amtsgericht München. Es stellt klar, dass eine **Verkehrssicherung**, die jede Gefährdung ausschließt, **nicht möglich** ist. Es besteht immer eine Restwahrscheinlichkeit, dass ein Blumenkasten aufgrund **besonderer Umstände** herunterfällt.



Fundstelle:

AG München, Urteil v. 8.12.2000, 271 C 23794/00

Zudem gehört das Befestigen von **Blumenbehältnissen an der Außenwand** des Balkons zum **normalen Mietgebrauch** einer Wohnung. Das amtsgerichtliche Urteil wurde vom Landgericht München I bestätigt.



Fundstelle:

LG München I, Urteil v. 8.5.2001, 13 S 2348/01

Auch nach den OLG-Richtern aus Köln entspricht es dem **normalen Mietgebrauch**, wenn Mieter Blumentöpfe und dergleichen auf Fensterbänken abstellen und gießen.



Fundstelle:

OLG Köln, Urteil v. 29.4.1994, 19 U 201/93

Sie sehen, dass es für die Frage darauf ankommt, ob sich aus der **konkreten Situation** eine **potenzielle Gefahr** für Passanten oder Mitbewohner ergibt. In diesem Fall können Sie das Anbringen an der Geländeraußenseite des Balkons verbieten. Ansonsten hat der Mieter wohl einen Anspruch auf Duldung.

Ihre Frage: Der Mieter kann die Einsicht in die Belege, die der Nebenkostenabrechnung zugrunde liegen, verlangen. Darf er dann die Belege auch fotografieren?

Unsere Antwort: Zum Überprüfen einer Nebenkostenabrechnung darf Ihr Mieter **Einsicht** in die Belegunterlagen fordern. Dabei ist es ihm erlaubt, **handschriftliche Notizen** zu machen. Das ist allerdings recht mühsam.

Daher ist es einem Mieter erlaubt, die **Belege abzufotografieren**. Im Sinne einer effektiven Ausübung des Rechts auf Belegeinsicht kann ihm das nicht verwehrt werden. Andernfalls würde die Belegeinsicht auf das reine Betrachten

der Belege und damit auf eine reine Förmlichkeit reduziert werden, so das Münchner Amtsgericht.

Fundstelle:
AG München, Urteil v. 21.9.2009, 412 C 34593/08

So sieht es auch das Landgericht Potsdam im August 2011: Der Mieter ist im Rahmen der Einsicht in die Abrechnungsunterlagen grundsätzlich berechtigt, mit einem eigenen Gerät **Kopien oder Fotografien** von Belegen anzufertigen. Belange des **Datenschutzes** stehen dem nicht entgegen, auch nicht bei Einsichtnahme in Verträge, die der Vermieter mit Dienstleistern oder Personal (z.B. Hauswart, Reinigungsunternehmen, Gartenbauunternehmen etc.) vereinbart hat.

Fundstelle:
LG Potsdam, Urteil v. 17.8.2011, 4 S 31/11; ebenso LG Berlin, Beschluss v. 5.10.2010, 65 S 274/10

Jedoch muss der Vermieter die Möglichkeit, Fotokopien der Belege anzufertigen, **nicht anbieten**. Es reicht aus, dass der Mieter die **Belege abfotografieren** kann. Es entspricht der allgemeinen

Lebenserfahrung, dass nach dem derzeitigen Stand der Technik das Abfotografieren der Belege zur Beweissicherung bereits mit einer einfachen **Digital-kamera** in ausreichender Qualität möglich ist.

Die Belegeinsicht wird nicht dadurch unzumutbar, dass der Vermieter die Anfertigung von Fotokopien verweigert.

Fundstelle:
AG Berlin-Charlottenburg, Beschluss v. 6.8.2010, 216 C 111/10

Ihre Frage: Wir hatten Streit mit unserem Mieter und haben einen Rechtsanwalt mit der Angelegenheit beauftragt. Muss der Mieter als Gegner die Kosten für unseren Anwalt zahlen?

Unsere Antwort: Die Antwort auf diese Frage hängt zunächst davon ab, ob es sich um Anwaltskosten für ein gerichtliches Verfahren oder für eine außergerichtliche Vertretung handelt:

Die **Anwaltskosten für ein gerichtliches Verfahren** hat nach § 91 Abs. 1 ZPO derjenige zu tragen, der den Rechtsstreit vor Gericht verliert.

Bei den **Anwaltskosten für eine außergerichtliche Vertretung** gilt hingegen: Beauftragt eine Person einen Rechtsanwalt mit seiner Vertretung, um Ansprüche geltend zu machen, so hat er zunächst die Rechnung des Anwalts zu bezahlen. Jedoch kann der Mandant unter **bestimmten Voraussetzungen** die Anwaltskosten als **Schaden** gegenüber dem Gegner geltend machen. Erforderlich ist dazu stets eine Pflichtverletzung seitens des Gegners, die es erforderlich gemacht hat, den Rechtsanwalt zu beauftragen. Ist das der Fall, steht dem Mandanten in Höhe des Anwaltshonorars ein Schadensersatzanspruch zu. Der Gegner ist i.d.R. zur Erstattung der Anwaltskosten verpflichtet, wenn Schadensersatzansprüche gegen ihn geltend gemacht werden oder er mit einer Leistung in Verzug ist.

Der Mieter hat **kein Geld**? Dann haben Sie als Vermieter ein **Problem**. Auch wenn Sie Anspruch auf eine Kostenerstattung durch den Gegner haben, müssen Sie Folgendes beachten: Wenn bei der Gegenseite nichts zu holen ist, bleiben Sie leider auf Ihren Kosten sitzen. Selbst dann, wenn Sie den Rechtsstreit gewonnen haben.

IMPRESSUM

Der VermieterBrief

Copyright © 2024
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Autor: Markus Arendt, Rechtsanwalt,
Kanzlei Morstadt/Arendt, Offenburg
Redaktion: Rechtsassessor
Lars Haller (V.i.S.d.P.)
Petra Krauß (Assistenz)

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Ein Unternehmen der Haufe Group SE
Munzinger Str. 9
79111 Freiburg

Telefon: 0761 / 8 98-0

E-Mail:
info@haufe-lexware.com

Internet:
www.haufe.de/immobilien

Geschäftsführung:
Iris Bode, Jörg Frey,
Matthias Schätzle,
Christian Steiger,
Dr. Carsten Thies

Beiratsvorsitzende:
Andrea Haufe

Ust-IdNr. DE 812398835

Anschrift der Redaktion:
Munzinger Straße 9
79111 Freiburg

Telefon: 0761 / 8 98-0

Satz:
Fronz Daten Service, 47608 Geldern

Druck:
rewi druckhaus, 57537 Wissen

